LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

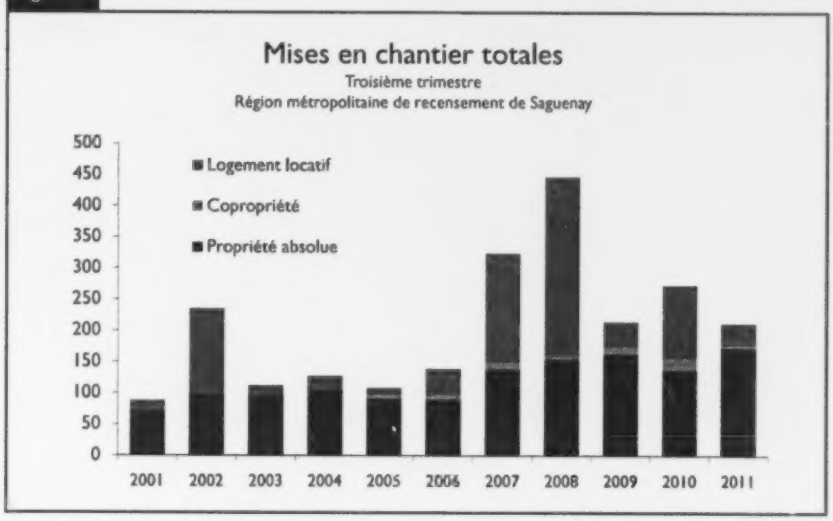
Date de diffusion : quatrième trimestre 2011

La construction neuve

Selon les plus récentes données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 212 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay au cours des mois de juillet à septembre 2011. Il s'agit d'un niveau d'activité inférieur à celui constaté à la même période l'an dernier, alors que débutait la construction de 273 logements.

Cette baisse d'activité est ponctuelle et causée par l'absence de nouveaux grands immeubles d'appartements au cours des trois derniers mois. Dans son ensemble, la construction résidentielle se porte plutôt bien dans la région, puisque les conditions du

Figure 1



Source : SCHL

Table des matières

1 La construction neuve

2 Le marché de la revente

5 Carte - RMR de Saguenay

6 Tableaux statistiques

21 Méthodes d'enquête

21 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

marché sont toujours favorables.

Une analyse plus détaillée montre que certains segments du marché ont évolué en sens contraire. La construction d'habitations en propriété absolue[1] s'est intensifiée. En effet, 173 logements de ce type ont été mis en chantier au dernier trimestre, soit 36 de plus qu'au même trimestre l'an dernier. La production de maisons jumelées et en rangée a contribué à soutenir la croissance de ce segment.

La réduction du niveau d'activité provient entièrement des logements locatifs et des copropriétés. Entre juillet et septembre 2011, les constructeurs ont coulé les fondations de 35 unités destinées à la location et de quatre logements en copropriété, comparativement à 116 et 20, respectivement, un an plus tôt.

Depuis le début de l'année, la cadence des mises en chantier d'habitations a augmenté de 6 %, principalement en raison de la vigueur du segment de la propriété absolue. Bien qu'on s'attende à un ralentissement du côté des maisons individuelles au cours des prochains trimestres, la construction résidentielle restera relativement soutenue dans la région.

Au Lac Saint-Jean

Au Lac Saint-Jean, le marché du neuf a affiché une légère hausse dans les centres urbains d'Alma, de Dolbeau-Mistassini et de Roberval au troisième trimestre. Du côté de Saint-Félicien, les travaux d'agrandissement d'une résidence pour personnes âgées ont entraîné une progression plus marquée pendant la même période.

Le cumul annuel accuse du retard à Alma et Roberval. Toutefois, Alma affiche une forte activité dans le segment de la propriété absolue, tandis qu'à Roberval, le rythme reste néanmoins près du niveau des dernières années. À Dolbeau-Mistassini, les mises en chantier de logements en propriété absolue ont augmenté, si bien que leur niveau a rejoint celui qui prévalait avant 2007. À Saint-Félicien, bien que le début de la construction d'un grand immeuble ait contribué à hausser le cumul annuel des mises en chantier, le rythme dans le segment de la propriété absolue reste en deçà de la moyenne des dernières années.

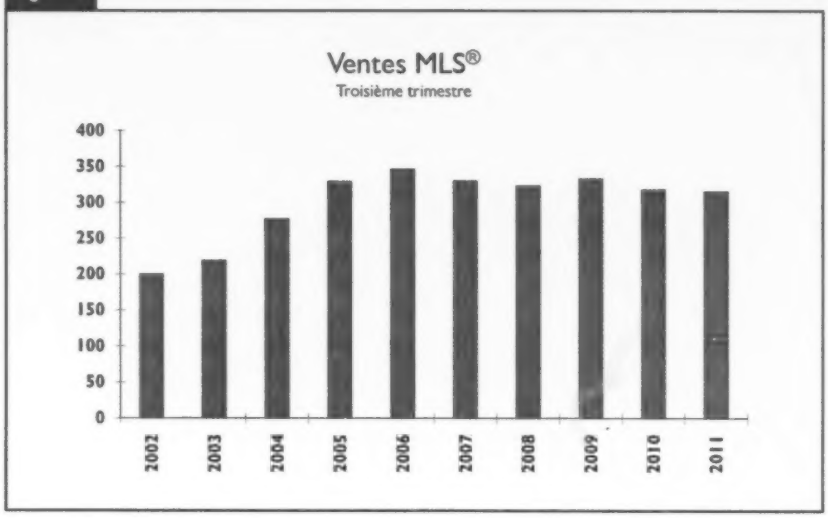
Le marché de la revente se stabilise

Selon la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), 316 transactions MLS® ont été réalisées au cours du troisième trimestre de 2011, un niveau presque similaire à celui de 319 ventes enregistré au même trimestre l'an dernier (voir la figure 2). Ce rythme témoigne d'une stabilisation du marché, sans être pour autant exceptionnel comparativement aux dernières années. Les inscriptions courantes ont progressé de 2,6 %, leur nombre étant passé de 706 à 725. Ainsi, d'un trimestre à l'autre, le marché s'est légèrement détendu, bien qu'il soit toujours à l'avantage des vendeurs. En effet, le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a), qui était de 6,6, a monté à 6,9. Quant à la hausse du prix moyen, elle a été de 5,9 %.

Le bilan des neuf premiers mois de 2011

Les données cumulatives montrent toutefois que les transactions MLS® ont baissé de 7,3 %, en raison du creux touché au début de 2011, et qu'elles se sont chiffrées à 1 086 au total. On a dénombré en moyenne 770 inscriptions courantes

Figure 2



Source : FCIQ par Centris®

[1] On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelées ou en rangée et duplex).

au cours de cette période, soit une augmentation de 4,1 % sur un an. Cette évolution des forces du marché a donné du lest aux conditions tendues qui prévalaient entre les acheteurs et les vendeurs au début de 2010. Le ratio v/a est passé de 5,7 à 6,4, et la hausse de prix s'élève à 6,1 % jusqu'ici.

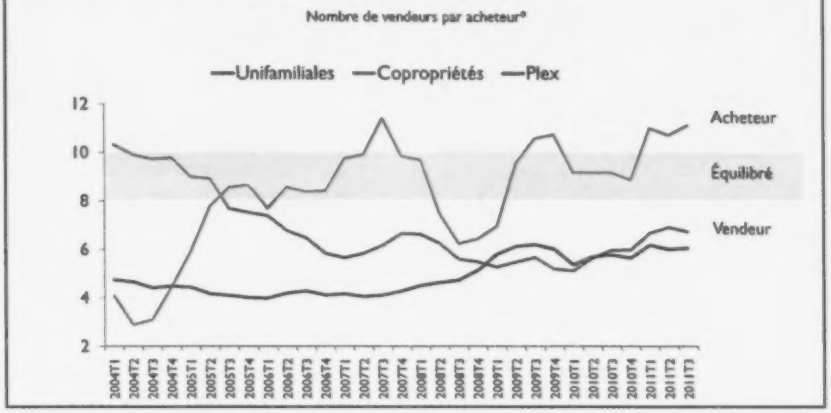
Les segments du marché

L'état du marché diffère sensiblement, d'un segment à l'autre. D'abord, le marché des maisons unifamiliales, sur lequel s'effectuent près de 85 % des transactions, demeure favorable aux vendeurs. L'offre y a reculé moins fortement que les ventes depuis le début de l'année, de sorte que le ratio v/a est passé de 5,4 à 5,9. Les acheteurs ont déboursé en moyenne plus de 177 000 $ au cours des trois premiers trimestres de cette année, c'est-à-dire 5,3 % de plus qu'à la même période l'an dernier.

Le deuxième segment en importance est celui du plex, qui représente environ 10 % du marché. Le marché du plex continue d'avantager les vendeurs, mais il s'est détendu à un rythme plus soutenu depuis le début de l'année, puisque le ratio v/a est passé de 6 à 7. Cet assouplissement tient au fait que les transactions ont diminué de 21 %, c'est-à-dire bien davantage que les inscriptions

Figure 3

Les conditions du marché sont plus détendues qu'en 2010, dans tous les segments



Source : FCIQ par Centris®
Calculs : SCHL
* : moyenne mobile des quatre derniers trimestres

courantes (8 %). Néanmoins, à près de 182 000 $, le prix moyen reste supérieur à celui relevé dans les autres segments du marché.

Finalement, le maigre segment des copropriétés (où sont relevées environ 5 % des ventes MLS®) s'est remis d'aplomb. L'offre de copropriétés sur le marché MLS® a bondi de plus de 40 % et s'est établie en moyenne à 80 unités. Cette forte augmentation a fait basculer le marché dans la zone favorable aux acheteurs (voir la figure 3). Malgré tout, probablement en raison d'un effet de composition touchant les ventes, le prix moyen a atteint 160 000 $ – une hausse surprenante de 15 %.

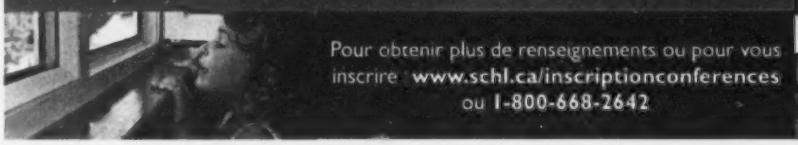
Dans l'ensemble, les ventes MLS® ont repris de la vigueur. Toutefois, on ne pense pas qu'elles pourront retrouver en 2012 le niveau qu'elles ont atteint ces dernières années. Le contexte actuel offre un certain avantage au marché du neuf : le prix des logements existants est relativement élevé et les conditions de financement demeurent favorables.

Une vision élargie

CONFÉRENCES DE LA SCHL SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Québec
16 novembre 2011 • 7 h 45 à 11 h 30
Le Capitole de Québec

Montréal
22 novembre 2011 • 7 h 45 à 11 h 30
Palais des congrès de Montréal



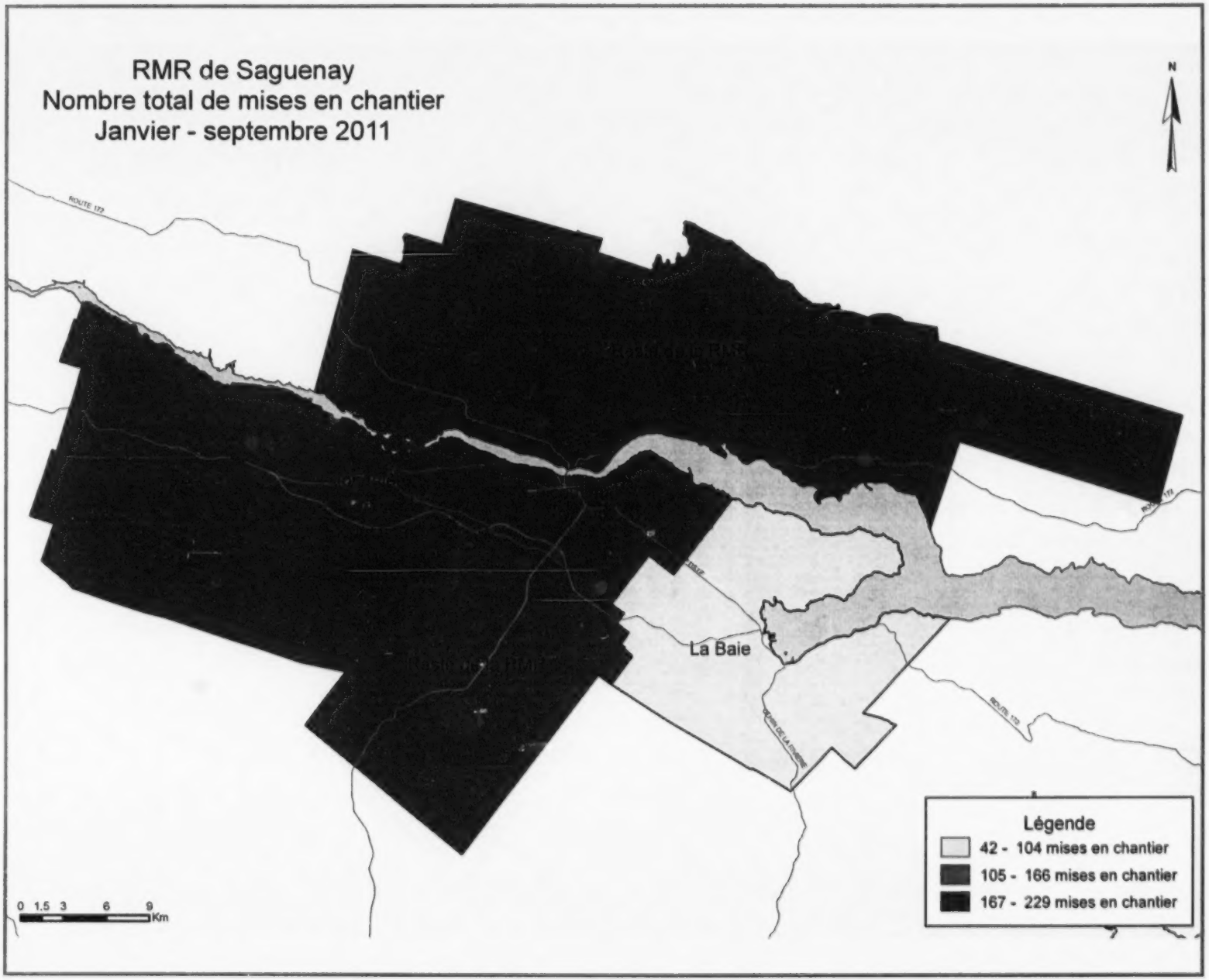
Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire : **www.schl.ca/inscriptionconferences**
ou **1-800-668-2642**

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

65 ANS YEARS

SCHL CMHC


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - septembre 2011
N
ROUTE 172
La Baie
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
42 - 104 mises en chantier
105 - 166 mises en chantier
167 - 229 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Troisième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2011	121	32	20	0	0	4	0	35	212
T3 2010	117	10	10	0	0	20	0	116	273
Variation en %	3,4	**	100,0	s.o.	s.o.	-80,0	s.o.	-69,8	-22,3
Cumul 2011	385	48	48	0	0	10	0	178	669
Cumul 2010	307	44	22	0	0	28	0	230	631
Variation en %	25,4	9,1	118,2	s.o.	s.o.	-64,3	s.o.	-22,6	6,0
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2011	148	44	26	0	4	4	0	153	379
T3 2010	156	24	22	0	0	24	0	168	394
Variation en %	-5,1	83,3	18,2	s.o.	s.o.	-83,3	s.o.	-8,9	-3,8
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2011	157	38	20	0	4	17	0	102	372
T3 2010	119	14	20	0	0	8	0	74	235
Variation en %	31,9	171,4	0,0	s.o.	s.o.	112,5	s.o.	37,8	58,3
Cumul 2011	327	48	36	0	4	41	0	149	639
Cumul 2010	263	30	54	0	0	28	0	365	740
Variation en %	24,3	60,0	-33,3	s.o.	s.o.	46,4	s.o.	-59,2	-13,6
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2011	9	9	4	0	3	29	0	61	115
T3 2010	10	5	2	0	0	4	0	10	31
Variation en %	-10,0	80,0	100,0	s.o.	s.o.	**	s.o.	**	**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2011	161	31	20	0	1	7	0	61	281
T3 2010	114	15	22	0	0	10	0	227	388
Variation en %	41,2	106,7	-9,1	s.o.	s.o.	-30,0	s.o.	-73,1	-27,6
Cumul 2011	328	48	36	0	1	16	0	109	538
Cumul 2010	262	28	51	0	0	29	0	367	737
Variation en %	25,2	71,4	-29,4	s.o.	s.o.	-44,8	s.o.	-70,3	-27,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T3 2011	15	6	2	0	0	4	0	35	62
T3 2010	9	4	0	0	0	20	0	12	45
Jonquière									
T3 2011	18	18	6	0	0	0	0	0	42
T3 2010	29	6	0	0	0	0	0	78	113
La Baie									
T3 2011	17	4	0	0	0	0	0	0	21
T3 2010	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Reste de la RMR									
T3 2011	71	4	12	0	0	0	0	0	87
T3 2010	64	0	10	0	0	0	0	26	100
Saguenay (RMR)									
T3 2011	121	32	20	0	0	4	0	35	212
T3 2010	117	10	10	0	0	20	0	116	273
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T3 2011	21	10	4	0	0	4	0	62	101
T3 2010	24	10	4	0	0	24	0	45	107
Jonquière									
T3 2011	22	22	12	0	4	0	0	54	114
T3 2010	31	14	6	0	0	0	0	93	144
La Baie									
T3 2011	19	4	2	0	0	0	0	0	25
T3 2010	17	0	2	0	0	0	0	0	19
Reste de la RMR									
T3 2011	86	8	8	0	0	0	0	37	139
T3 2010	84	0	10	0	0	0	0	30	124
Saguenay (RMR)									
T3 2011	148	44	26	0	4	4	0	153	379
T3 2010	156	24	22	0	0	24	0	168	394

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T3 2011	17	18	2	0	0	11	0	32	114
T3 2010	17	8	6	0	0	4	0	43	78
Jonquière									
T3 2011	34	16	4	0	4	6	0	70	134
T3 2010	20	6	4	0	0	4	0	23	57
La Baie									
T3 2011	11	0	2	0	0	0	0	0	13
T3 2010	18	0	4	0	0	0	0	0	22
Reste de la RMR									
T3 2011	95	4	12	0	0	0	0	0	111
T3 2010	64	0	6	0	0	0	0	8	78
Saguenay (RMR)									
T3 2011	157	38	20	0	4	17	0	102	372
T3 2010	119	14	20	0	0	8	0	74	235
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2011	1	6	2	0	0	21	0	11	41
T3 2010	4	5	2	0	0	1	0	6	18
Jonquière									
T3 2011	6	1	0	0	3	3	0	50	63
T3 2010	0	0	0	0	0	0	0	4	4
La Baie									
T3 2011	0	0	0	0	0	2	0	0	2
T3 2010	4	0	0	0	0	3	0	0	7
Reste de la RMR									
T3 2011	2	2	2	0	0	3	0	0	9
T3 2010	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Saguenay (RMR)									
T3 2011	9	9	4	0	3	29	0	61	115
T3 2010	10	5	2	0	0	4	0	10	31

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2011	18	14	2	0	0	4	0	35	73
T3 2010	15	6	6	0	0	4	0	199	230
Jonquière									
T3 2011	35	15	4	0	1	3	0	23	81
T3 2010	21	7	6	0	0	4	0	20	58
La Baie									
T3 2011	12	0	2	0	0	0	0	3	17
T3 2010	15	0	4	0	0	2	0	0	21
Reste de la RMR									
T3 2011	96	2	12	0	0	0	0	0	110
T3 2010	63	2	6	0	0	0	0	8	79
Saguenay (RMR)									
T3 2011	161	31	20	0	1	7	0	61	281
T3 2010	114	15	22	0	0	10	0	227	388

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Troisième trimestre 2011											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	Variation en %
Chicoutimi	15	9	6	4	0	0	41	32	62	45	37,8
Jonquière	18	29	18	6	4	0	2	78	42	113	-62,8
La Baie	17	15	4	0	0	0	0	0	21	15	40,0
Reste de la RMR	71	64	4	0	0	0	12	36	87	100	-13,0
Saguenay (RMR)	121	117	32	10	4	0	55	146	212	273	-22,3

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - septembre 2011											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Chicoutimi	50	43	16	18	0	0	115	100	181	161	12,4
Jonquière	103	76	24	22	4	0	86	121	217	219	-0,9
La Baie	31	34	4	0	0	0	7	9	42	43	-2,3
Reste de la RMR	201	154	4	4	0	0	24	50	229	208	10,1
Saguenay (RMR)	385	307	48	44	4	0	232	280	669	631	6,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010
Chicoutimi	0	0	0	0	6	20	35	12
Jonquière	4	0	0	0	2	0	0	78
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	12	10	0	26
Saguenay (RMR)	4	0	0	0	20	30	35	116

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Chicoutimi	0	0	0	0	16	32	99	68
Jonquière	4	0	0	0	10	0	76	121
La Baie	0	0	0	0	4	6	3	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	24	12	0	38
Saguenay (RMR)	4	0	0	0	54	50	178	230

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010
Chicoutimi	23	13	4	20	35	12	62	45
Jonquière	42	35	0	0	0	78	42	113
La Baie	21	15	0	0	0	0	21	15
Reste de la RMR	87	74	0	0	0	26	87	100
Saguenay (RMR)	173	137	4	20	35	116	212	273

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Chicoutimi	72	65	10	28	99	68	181	161
Jonquière	141	98	0	0	76	121	217	219
La Baie	39	40	0	0	3	3	42	43
Reste de la RMR	229	170	0	0	0	38	229	208
Saguenay (RMR)	481	373	10	28	178	230	669	631

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	Variation en %
Chicoutimi	17	17	18	8	0	0	79	53	114	78	46,2
Jonquière	34	20	16	6	4	0	80	31	134	57	135,1
La Baie	11	18	0	0	0	0	2	4	13	22	-40,9
Reste de la RMR	95	64	4	0	0	0	12	14	111	78	42,3
Saguenay (RMR)	157	119	38	14	4	0	173	102	372	235	58,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Chicoutimi	47	30	22	12	0	0	127	331	196	373	-47,5
Jonquière	82	69	20	16	8	0	94	77	204	162	25,9
La Baie	23	25	0	0	0	0	11	17	34	42	-19,0
Reste de la RMR	175	139	6	2	0	0	24	22	205	163	25,8
Saguenay (RMR)	327	263	48	30	8	0	256	447	639	740	-13,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010
Chicoutimi	0	0	0	0	13	10	32	43
Jonquière	4	0	0	0	10	8	70	23
La Baie	0	0	0	0	2	4	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	12	6	0	8
Saguenay (RMR)	4	0	0	0	37	28	102	74

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Chicoutimi	0	0	0	0	33	32	60	299
Jonquière	8	0	0	0	12	22	82	55
La Baie	0	0	0	0	4	14	7	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	24	14	0	8
Saguenay (RMR)	8	0	0	0	73	82	149	365

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010
Chicoutimi	37	31	11	4	32	43	114	78
Jonquière	54	30	10	4	70	23	134	57
La Baie	13	22	0	0	0	0	13	22
Reste de la RMR	111	70	0	0	0	8	111	78
Saguenay (RMR)	215	153	21	8	102	74	372	235

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Chicoutimi	71	62	31	12	60	299	196	373
Jonquière	112	99	10	8	82	55	204	162
La Baie	27	31	0	8	7	3	34	42
Reste de la RMR	201	155	4	0	0	8	205	163
Saguenay (RMR)	411	347	45	28	149	365	639	740

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T3 2011	7	41,2	5	29,4	1	5,9	0	0,0	4	23,5	17	200 000	264 235
T3 2010	5	50,0	3	30,0	1	10,0	0	0,0	1	10,0	10	192 500	209 405
Cumul 2011	32	65,3	8	16,3	2	4,1	0	0,0	7	14,3	49	166 900	219 304
Cumul 2010	11	47,8	6	26,1	5	21,7	0	0,0	1	4,3	23	200 000	204 317
Jonquière													
T3 2011	14	42,4	11	33,3	6	18,2	2	6,1	0	0,0	33	200 000	210 212
T3 2010	11	57,9	4	21,1	1	5,3	2	10,5	1	5,3	19	180 000	204 632
Cumul 2011	42	57,5	18	24,7	9	12,3	3	4,1	1	1,4	73	190 000	199 658
Cumul 2010	32	58,2	13	23,6	4	7,3	4	7,3	2	3,6	55	180 000	200 318
La Baie													
T3 2011	7	70,0	3	30,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	10	170 000	175 500
T3 2010	5	50,0	3	30,0	1	10,0	1	10,0	0	0,0	10	187 500	200 651
Cumul 2011	16	72,7	5	22,7	1	4,5	0	0,0	0	0,0	22	157 500	173 091
Cumul 2010	10	62,5	4	25,0	1	6,3	1	6,3	0	0,0	16	178 594	189 919
Reste de la RMR													
T3 2011	42	56,0	13	17,3	14	18,7	3	4,0	3	4,0	75	180 000	199 147
T3 2010	21	58,3	12	33,3	3	8,3	0	0,0	0	0,0	36	179 000	182 943
Cumul 2011	82	58,6	28	20,0	21	15,0	5	3,6	4	2,9	140	180 000	195 596
Cumul 2010	53	60,2	24	27,3	7	8,0	2	2,3	2	2,3	88	179 000	186 705
Saguenay (RMR)													
T3 2011	70	51,9	32	23,7	21	15,6	5	3,7	7	5,2	135	195 000	208 296
T3 2010	42	56,0	22	29,3	6	8,0	3	4,0	2	2,7	75	180 000	194 327
Cumul 2011	172	60,6	59	20,8	33	11,6	8	2,8	12	4,2	284	180 000	198 987
Cumul 2010	106	58,2	47	25,8	17	9,3	7	3,8	5	2,7	182	180 000	193 327

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Un changement méthodologique dans la cueillette des prix de vente a été introduit en juillet 2009.

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	T3 2011	T3 2010	Variation en %	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Chicoutimi	264 235	209 405	26,2	219 304	204 317	7,3
Jonquière	210 212	204 632	2,7	199 658	200 318	-0,3
La Baie	175 500	200 651	-12,5	173 091	189 919	-8,9
Reste de la RMR	199 147	182 943	8,9	195 596	186 705	4,8
Saguenay (RMR)	208 296	194 327	7,2	198 987	193 327	2,9

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Un changement méthodologique dans la cueillette des prix de vente a été introduit en juillet 2009.

Tableau 5 : Activité MLS® RMR de Saguenay[1]

	Ventes	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes	Prix moyen ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]	4 derniers trimestres[3]	
						Prix moyen[2] ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]
UNIFAMILIALES*							
T3 2011	260	403	565	177 738	6,5	175 949	6,1
T3 2010	269	406	567	168 431	6,3	164 651	5,8
Variation en %	-3,3	-0,7	-0,4	5,5	s.o.	6,9	s.o.
Cumul 2011	917	1 490	606	177 433	5,9	s.o.	s.o.
Cumul 2010	981	1 555	593	168 484	5,4	s.o.	s.o.
Variation en %	-6,5	-4,2	2,2	5,3	s.o.	s.o.	s.o.
COPROPRIÉTÉS*							
T3 2011	23	n.d.	80	n.d.	n.d.	n.d.	11,1
T3 2010	19	n.d.	55	n.d.	n.d.	n.d.	9,2
Variation en %	21,1	s.o.	44,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2011	65	n.d.	80	160 059	11,1	s.o.	s.o.
Cumul 2010	60	n.d.	56	139 128	8,4	s.o.	s.o.
Variation en %	8,3	s.o.	42,4	15,0	s.o.	s.o.	s.o.
PLEX*							
T3 2011	33	n.d.	77	n.d.	7,0	n.d.	6,7
T3 2010	31	n.d.	81	n.d.	7,9	n.d.	6,0
Variation en %	6,5	s.o.	-5,3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2011	103	n.d.	81	181 785	7,0	s.o.	s.o.
Cumul 2010	131	n.d.	87	167 132	6,0	s.o.	s.o.
Variation en %	-21,4	s.o.	-7,6	8,8	s.o.	s.o.	s.o.
TOTAL*							
T3 2011	316	482	725	177 837	6,9	176 427	6,4
T3 2010	319	501	706	167 910	6,6	163 847	6,0
Variation en %	-0,9	-3,8	2,6	5,9	s.o.	7,7	s.o.
Cumul 2011	1 086	1 806	770	177 536	6,4	s.o.	s.o.
Cumul 2010	1 172	1 868	740	167 316	5,7	s.o.	s.o.
Variation en %	-7,3	-3,3	4,1	6,1	s.o.	s.o.	s.o.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par Centris®.

[2] Calculs : SCHL.

[3] Moyenne pondérée des quatre derniers trimestres. Celle-ci vise à réduire les fortes variations observées d'un trimestre à l'autre et à illustrer une tendance plus claire.

n.d. : Donnée non disponible lorsque le nombre de ventes conclues est inférieur à 30.

s.o. : Sans objet

* : Se référer à la FCIQ pour obtenir les définitions. Notons que le total résidentiel inclut également des fermettes.

** : La variation observée est supérieure à 100 %.

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2011

		Taux d'intérêt			IPLN, (Quebec) 2007=100	IPC (Quebec) 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2010	Janvier	610	3,60	5,49	109,7	114,0	71,7	7,8	61,6	718
	Février	604	3,60	5,39	110,0	114,2	70,8	7,8	60,7	719
	Mars	631	3,60	5,85	110,9	114,5	70,8	7,8	60,8	709
	Avril	655	3,80	6,25	110,9	114,8	70,7	7,8	60,7	711
	Mai	639	3,70	5,99	111,3	114,9	71,1	7,8	61,0	714
	Juin	633	3,60	5,89	111,4	114,8	70,6	8,1	60,8	724
	Juillet	627	3,50	5,79	111,4	114,5	70,8	8,1	60,9	722
	Août	604	3,30	5,39	111,6	114,6	70,5	8,3	60,8	725
	Septembre	604	3,30	5,39	113,0	114,8	69,6	8,5	60,2	730
	Octobre	598	3,20	5,29	113,2	115,2	68,4	8,4	59,1	722
	Novembre	607	3,35	5,44	113,4	115,6	67,6	7,8	57,9	717
	Décembre	592	3,35	5,19	113,0	115,8	68,0	7,9	58,3	706
2011	Janvier	592	3,35	5,19	113,6	116,4	68,3	8,1	58,7	711
	Février	607	3,50	5,44	113,9	116,7	69,7	8,2	60,0	704
	Mars	601	3,50	5,34	113,9	118,3	70,2	7,8	60,2	707
	Avril	621	3,70	5,69	114,2	118,5	69,9	7,7	59,8	716
	Mai	616	3,70	5,59	114,7	118,9	69,1	7,6	59,1	730
	Juin	604	3,50	5,39	114,6	118,2	68,3	7,6	58,4	734
	Juillet	604	3,50	5,39	114,5	118,3	68,0	7,5	58,1	730
	Août	604	3,50	5,39	114,8	118,5	67,0	7,1	57,0	734
	Septembre	592	3,50	5,19		118,7	66,7	6,6	56,3	736
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM). Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

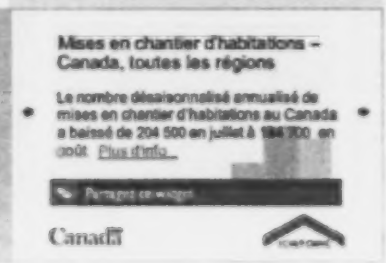
Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64213_2011_Q04